부동산(아파트) 매매 계약서

매도인과 매수인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약 내용과 같이 매매계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

소재지	서울시 은평구 녹번동 280-1번지 제이알 아파트 105동 404호						
토지	지목	대	면적	8596.1 ㎡	대지권종류	대	대지권비율	8596.1분의22.0046
건물	구조	철근콘크리트구조	용도	아파트	면적			59.866 ㎡

2. 계약내용

제1조 [목적] 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금	금 479,000,000원정	(₩479,000,000)
계약금	금 50,000,000원정	은 계약시에 지불하고 영수함 ※영수자 (인)
중도금	금 100,000,000원정	은 2020년 03월 06일에 지불한다
잔금	금 329,000,000원정	은 2020년 04월 27일에 지불한다

제2조 [소유권 이전 등] 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력 하여야 하며, 위 부동산의 인도일은 2020년 04월 27일 로 한다.

제3조 [제한물권 등의 소멸] 매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나 제세공과금 기타 부담금의 미납 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

제4조 [지방세 등] 위 부동산에 관하여 발생한 수익의 귀속과 제세공과금 등의 부담은 위 부동산의 인도일을 기준으로 하되, 지방세의 납부의무 및 납부책임은 지방세법의 규정에 의한다.

제5조 [계약의 해제] 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을때에는 잔금)을 지불하기전 까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수있다.

제6조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행 한자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

제7조 [중개보수] 개업공인중개사는 매도인 또는 매수인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한 중개보수는 본 계약 체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며, 개업공인중개사의 고의나 과실없이 본 계약이 무효, 취소 또는 해제 되어도 중개보수는 지급한다. 공동중개인 경우에 매도인과 매수인은 자신이 중개 의뢰한 개업공인중개사에게 각각 중개보수를 지급한다.

제8조 [중개보수 외] 매도인 또는 매수인이 본 계약 이외의 업무를 의뢰한 경우, 이에 관한 보수는 중개보수와는 별도로 지급하며 그 금액은 합의에 의한다.

제9조 [중개대상물확인설명서교부 등] 개업공인중개사는 중개대상물확인설명서를 작성하고 업무보증관계증서 (공제증서 등) 사본을 첨부하여 거래당사자 쌍방에게 교부한다. (교부일자 : 2020년 02월 26일)

[특약사항]

1.현 시설 상태에서의 매매 계약이며, 등기사항 증명서를 확인하고,계약을 체결함.
2.잔금 시까지의 각종 공과금은 매도자 부담으로 한다.
3,계약금은 국민은행 010.6226.5234 나형동님께 입금한다,
계약금 50,000,000원중 2020,2,20일에 오백만원 입금함,
4,매도인은 임대차계약에 협조하고, 잔금지불은 전세보증금을 받아서 지불한다,
5,근저당설정된 66,000,000원은 잔금지불시 상환말소 한다,
6.본 특약사항에 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반 관례에 따른다.
7,본물건의 하자담보 책임은 잔금전 존재하였던 중대하자 (누수,결로등)에 대하여는 6개월이내에 매도인에게 손해배상을 청구할 수 있다,다만 잔금이후에 새롭게 발생되는 하자에 대하여는 매도인에게 일체의 책임을 물을수 없다,
(민법제 580조,582조)
8,매도인은 베란다 실리콘 작업과 천장 방수페인트 칠을 해주시기로 한다,

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명 · 날인한다. 2020년 02월 26일

매도인	주소	서울시 은평구 통일로 586-19, 105동 404호 (녹번동, 제이알아파트)				(인)
	주민등록번호	810114-1796411	전화	010-6226-5234	성명	나형동 나형동
매수인	주소	서울시 서초구 주흥길 31-31,401호 (반포동,)				(인)
	주민등록번호	940727-2035921	전화	010-5822-7829	성명	장유정 장유정.
개업공인중개사	사무소 소재지	서울특별시 은평구 통일로 586 (녹번동)				
	사무소 명칭	진로공인중개사사무소		대표자 명	서명및날인	이 은 숙 (인)
	전화번호	02-359-5800	등록번호	다92340000-01884	소속공인중개사	서명및날인 (인)

KAR 한국공인중개사협회

중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)

([ ] 단독주택 [√] 공동주택 [√] 매매·교환 [ ] 임대)

확인 · 설명 자료	확인·설명 근거자료 등	[ ] 등기권리증 [√] 등기사항증명서 [√] 토지대장 [√] 건축물대장 [√] 지적도 [ ] 임야도 [ ] 토지이용계획확인서 [ ] 그 밖의 자료( )
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	거래당사자는 위 "확인· 설명근거자료 등"에 대한 사항을 발급/열람,검색을 통해 확인하였으며, 물건의 현장답사를 통해 육안으로 확인/ 인지한 후 개업공인중개사가 작성한 아래 9~12항에 대한 설명을 통해 각 항목 기재 사항을 확인하고 내용에 동의함.

유 의 사 항

개업공인중개사의 확인·설명 의무	개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실 · 정확하게 설명하고, 토지대장등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시해야 합니다.
실제거래가격 신고	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제3조제1항제5호에 따른 실제 거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조제11항 제2호에 따라 취득 당시의 실제 거래가액으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

I.개업공인중개사 기본 확인사항

①대상물건의 표시	토 지	소 재 지	서울시 은평구 녹번동 280-1번지 제이알 아파트 105동 404호			
		면 적(㎡)	8596.1㎡	지 목	공부상 지목	대
					실제 이용 상태	대
	건축물	전용면적(㎡)	59.866㎡		대지지분(㎡)	8596.1분의22.0046
		준공년도 (증개축년도)	2002.11	용 도	건축물대장상 용도	아파트
					실제 용도	주거용
		구 조	철근콘크리트구조	방 향		남향 (기준:)
		내진설계 적용여부		내진능력		
		건축물대장상 위반건축물 여부	[ ] 위반 [√] 적법	위반내용		

② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
		토 지	성명:나형동/생년월일:81-01-14/주소: 서울시 서대문구 연희로 337,201동1304호 (홍은동,홍은현대아파트)	토 지	근저당설정 66,000,000원 설정됨
		건축물	성명:나형동/생년월일:81-01-14/주소: 서울시 서대문구 언희로 337,201동1304호 (홍은동,홍은현대아파트)	건축물	근저당 설정 66,000,000원 설정됨
	민간임대 등록여부	[ ] 장기일반민간임대주택 [ ] 공공지원민간임대주택 [ ] 단기민간임대주택 [ ] 해당 사항 없음			

③ 토지이용계획, 공법상이용제한 및 거래규제에 관한 사항 (토지)	지역·지구	용도지역	제3종일반주거지역	건폐율 상한	용적률 상한
		용도지구	일반미관지구	30.16 %	342.68 %
		용도구역	해당없음		
	도시·군계획 시설	해당사항없음	허가 · 신고 구역여부	[ ] 토지거래허가구역	
			투기지역 여부	[ ] 토지투기지역 [ ] 주택투기지역 [√] 투기과열지구	
	지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획	해당사항없음	그 밖의 이용제한 및 거래규제사항	해당사항없음	

⑪ 벽면 및 도배상태	벽 면	균열	[√] 없음 [ ] 있음 (위치:)
		누수	[√] 없음 [ ] 있음 (위치:)
	도 배	[ ] 깨끗함 [√] 보통임 [ ] 도배필요	
⑫ 환경조건	일 조 량	[ ] 풍부함 [√] 보통임 [ ] 불충분(이유:)	
	소 음	[ ] 미미함 [√] 보통임 [ ] 심한편임	진 동 [ ] 미미함 [√] 보통임 [ ] 심한편임

III. 중개보수 등에 관한 사항

⑬ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역	중개보수	1,916,000 원	<산출내역> 중개보수 : (479,000,000원) × 0.40% 실비 : ※ 중개보수는 시·도 조례로 정한 요율에 따르거나, 시·도 조례로 정한 요율한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정 하도록 한 요율에 따르며 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.
	실 비	0 원	
	계	2,107,600 원 (부가세(191,600) 포함)	
	지급시기	잔금지불일	

「공인중개사법」 제25조제3항 및 제30조제5항에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관한 확인·설명 및 손해배상책임의 보장에 관한 설명을 듣고, 같은 법 시행령 제21조제3항에 따른 본 확인·설명서와 같은 법 시행령 제24조제2항에 따른 손해배상책임 보장 증명서류(사본 또는 전자문서)를 수령합니다.

2020년 02월 26일

매도인 (임대인)	주 소	서울시 은평구 통일로 586-19, 105동 404호 (녹번동, 제이알아파트)	성 명	나형동 서명 또는 날인
	생 년 월 일	1981-01-14	전 화 번 호	010-6226-5234
매수인 (임차인)	주 소	서울시 서초구 주흥길 31-31,401호 (반포동,)	성 명	장유정 서명 또는 날인
	생 년 월 일	1994-07-27	전 화 번 호	010-5822-7829
개업공인 중개사	등 록 번 호	다92340000-01884	성명(대표자)	이 은숙 서명 및 날인
	사무소 명칭	진로공인중개사사무소	소속공인중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지	서울특별시 은평구 통일로 586 (녹번동)	전 화 번 호	02-359-5800
개업공인 중개사	등 록 번 호		성명(대표자)	서명 및 날인
	사무소 명칭		소속공인중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지		전 화 번 호	

공 제 증 서

공제번호	01-21-1907-02955		
성 명	이인숙	생년월일	1957년 11월 18일
사무소명칭	진로공인중개사사무소		
사무소소재지	서울특별시 은평구 통일로586, 상가 A동 102호(녹번동,대림아파트)		
공제금액	일억원(₩100,000,000)		
공제기간	2019년 07월 21일 부터 2020년 07월 20일 까지		

우리 협회는 뒷면에 기재된 공제약관(www.kar.or.kr 공제안내에서 확인 가능)및 이 증서에 기재된 내용을 공제계약자가 이해하였음을 확인하여 공제계약을 체결하고 그 증으로 이 증서를 발행합니다.

KAR 한국공인중개사협회장

(서울특별시 관악구 남부순환로 1722)

협회 공제의 손해배상책임은 공제약관 제8조의 규정에 의거 협회와 공제가입자간의 계약에 따라 공제가입자가 가입한 공제기간 중 발생한 모든 중개사고로 인하여 손해를 입은 중개의뢰인들의 수 또는 중개계약의 건수나 그 손해액에 관계없이 손해를 입은 각 중개의뢰인들이 협회로부터 보상받을 수 있는 손해배상액의 총 합계액은 공제증서에 기재된 공제가입금액 한도 내에서 배상책임이 있습니다. 중개사고 발생시 당 협회에 손해액을 입증하는 서류를 구비하여 공제금지급을 청구할 수 있으며, 협회에 직접 공제금 청구를 하지 않을 경우 불이익을 받을 수 있습니다.

*중개사고시 공제약관에 의하여 공제금을 지급하니 중개의뢰인은 중개계약시 필히 협회 홈페이지(www.kar.or.kr 공제안내에서 확인 가능) 및 공제증서 뒷면의 약관을 확인하여 주시기 바랍니다.

*이 공제증서는 인터넷에서 출력한 사본이므로 취급자(인)이 생략 되었으며 증서효력은 원본과 동일합니다.